

N. 07428/2014 REG.PROV.COLL.
N. 07684/2013 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio
(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 7684 del 2013, proposto da:
Mauro Sperandini, rappresentato e difeso dall'avv. Adriano Tortora, con
domicilio eletto presso Adriano Tortora in Roma, via Cicerone, 49;

contro

Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e dei
Periti Commerciali (CNPR), rappresentata e difesa dall'avv.
Massimiliano Brugnoletti, con domicilio eletto presso Massimiliano
Brugnoletti in Roma, via Antonio Bertoloni, 26/B;

Ministero dell'Economia e delle Finanze, rappresentato e difeso per
legge dall'Avvocatura dello Stato, con domicilio eletto in Roma, via dei
Portoghesi, 12;

nei confronti di

BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy sgrpa,
rappresentata e difesa dagli avv.ti Antonio Lirosi e Cinzia Guglielmello,
con domicilio eletto presso Antonio Lirosi in Roma, via Quattro

Fontane, 20;

e con l'intervento di

ad adiuvandum:

Comitato Inquilini CNPR Roma via Vincenzo Tizzani,18 e Società Cooperativa via Sante Vandi, 25-39 a rl, rappresentati e difesi dall'avv. Adriano Tortora, con domicilio eletto presso Adriano Tortora in Roma, via Cicerone, 49;

per l'annullamento,

previa sospensione dell'efficacia,

della proposta irrevocabile di vendita del 14 giugno 2013 di un'unità immobiliare, condotta in locazione, degli atti presupposti, connessi e conseguenti.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio della Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e dei Periti Commerciali (CNPR), di BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy sgrpa e del Ministero dell'Economia e delle Finanze;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comitato Inquilini CNPR Roma via Vincenzo Tizzani,18 e della Società Cooperativa via Sante Vandi, 25-39 a rl;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 2 aprile 2014 il dott. Silvio Lomazzi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO e DIRITTO

Il Sig. Mauro Sperandini, conduttore di un immobile ad uso abitativo,

con box e cantina, in Roma, via Tizzani, 18, di proprietà della Cassa nazionale di previdenza e assistenza dei ragionieri e periti commerciali (CNPR), riceveva la lettera del 18 luglio 2012 di BNP Paribas Real Estate - incaricata dalla predetta CNPR di costituire e gestire un fondo immobiliare chiuso col suo patrimonio immobiliare conferito e da dismettere - con offerta di vendita, come agli altri conduttori, a prezzo scontato, del suindicato immobile; seguiva il 14 giugno 2013, da parte di BNP Paribas Reim Italy sgrpa la proposta irrevocabile di vendita del suddetto fabbricato, soggetta al termine di sessanta giorni, per €752.000,00 complessivi.

L'interessato, in qualità di inquilino e di iscritto alla CNPR, impugnava i menzionati atti, censurandoli per violazione dell'art.3, commi 3, 7, 8 e ss. del D.L. n.351 del 2001 (conv. in Legge n.410 del 2001), dell'art.33, comma 2 del D.L. n.98 del 2011, del D.Lgs. n.163 del 2006, degli artt.3, 7 della Legge n.241 del 1990, dell'art.3, comma 11 bis del D.L. n.95 del 2012 (conv. in Legge n.135 del 2012), degli artt.2, 97 Cost., degli artt.1175, 1337 c.c., dell'art.37 del D.Lgs. n.58 del 1998 nonché per eccesso di potere sotto il profilo della carenza di istruttoria e dello sviamento.

Il ricorrente in particolare ha fatto presente che era mancato un corretto contraddittorio procedimentale, che non erano stati resi noti gli atti a monte della procedura di dismissione immobiliare, della costituzione del predetto fondo, denominato "Scoiattolo", di stima degli immobili; che inoltre il prezzo offerto, difformemente da quanto anticipato, non solo non risultava scontato rispetto al prezzo di mercato, ma era ben superiore al predetto valore; che altresì il diritto di prelazione poteva essere esercitato dagli inquilini in un termine non inferiore a centoventi giorni; che in ultimo il trasferimento degli immobili nei fondi predetti

sarebbe dovuto avvenire mediante procedure ad evidenza pubblica.

Con decreto n.3183 del 2013 veniva accolta l'istanza per l'adozione di una misura cautelare provvisoria, disponendosi altresì incumbenti istruttori, riferiti in particolare alla documentazione concernente la valutazione dell'immobile.

Il Ministero dell'Economia e Finanze si costituiva in giudizio per il rigetto del ricorso.

La CNPR si costituiva in giudizio per la reiezione del gravame, dando riscontro parzialmente al predetto decreto e segnalando per il resto che gran parte della documentazione richiesta era nel possesso di BNP Paribas, in qualità di gestore del fondo nel quale era confluito, tra gli altri, l'immobile in argomento; con apposita memoria la CNPR segnalava inoltre la sua trasformazione in associazione di diritto privato, ex art.1 del D.Lgs. n.509 del 1994, l'attivazione della procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto cui affidare il compito di costituire e gestire il suddetto fondo, conclusasi con la vittoria di BNP Paribas e la stipula del relativo contratto, la valutazione degli immobili effettuata da Praxi spa, soggetto esperto indipendente; in rito veniva dedotta l'inammissibilità del ricorso per difetto di giurisdizione del Giudice amministrativo, in ragione della natura privata dei soggetti coinvolti e del bene in contestazione, delle regole da applicare, essendo dunque munito della stessa il Giudice ordinario, al quale del resto lo stesso ricorrente si era rivolto, ex art.700 c.p.c., con identità di petitum e causa petendi; nel merito veniva in ogni caso sostenuta l'infondatezza delle impugnative.

Del pari si costituiva in giudizio BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy sgrpa (di seguito BNP Paribas), la quale con apposita memoria forniva un'ampia ricostruzione dei fatti, segnalando tra l'altro

che il termine di risposta alla proposta di vendita era stato portato da sessanta a novanta giorni; veniva inoltre dedotto in rito il difetto di giurisdizione del Giudice Amministrativo, con conseguente inammissibilità del ricorso nonché l'infondatezza del medesimo, pertanto, in ogni caso, da respingere.

Con note d'udienza l'interessato replicava alla cennata eccezione di rito, sostenendo la natura pubblica della CNPR, titolare dell'immobile in esame, e di interesse legittimo della posizione giuridica soggettiva vantata, ribadendo i propri assunti nel merito.

Con ordinanza n.3729 del 2013 il Tribunale, sollevando peraltro dubbi sulla propria giurisdizione, respingeva la domanda cautelare presentata dal ricorrente.

Con successiva ordinanza n.103 del 2014 il Consiglio di Stato, sez.VI, riformava la suddetta decisione cautelare, accoglieva quindi la richiesta di sospensiva ed invitava questo Tribunale alla fissazione dell'udienza per la sollecita definizione nel merito del giudizio.

L'interessato depositava quindi l'ordinanza del 31 ottobre 2013 del Tribunale di Roma, sez.VI civile, di rigetto di ricorso, ex art.700 c.p.c. nonché la relazione n.3 del 2014 della Corte dei Conti, sez. controllo enti, sul controllo successivo sulla gestione della CNPR.

Seguivano gli interventi ad adiuvandum della Società Cooperativa Via Sante Vandi, 25-39 a rl e del Comitato Inquilini CNPR Roma, Via Vincenzo Tizzani, 18, per l'accoglimento del ricorso.

Con ulteriori memorie il ricorrente, BNP Paribas e CNPR ribadivano i rispettivi assunti in rito e nel merito; BNP Paribas inoltre deduceva in rito l'inammissibilità degli interventi ad adiuvandum per difetto di interesse e CNPR l'irricevibilità del gravame per tardività.

Seguivano le repliche delle parti costituite, ivi compresi gli interventori

ad adiuvandum; CNPR deduceva inoltre in rito l'inammissibilità del gravame per abuso del diritto.

Nell'udienza del 2 aprile 2014 la causa veniva discussa e quindi trattenuta in decisione.

Il ricorso va dichiarato inammissibile per difetto di giurisdizione, per le ragioni di seguito esposte.

Invero è necessario in proposito rilevare che gli immobili in esame, tra i quali quello condotto in locazione dal ricorrente, non sono di proprietà del fondo (in riferimento alle operazioni di conferimento, all.3, 4 atti CNPR), atteso che lo stesso, ex artt.1, 22, 36 del D.Lgs. n.58 del 1998, è privo di autonoma soggettività giuridica (cfr. Corte Cass., I, n.16605 del 2010 e VI, n.12187 del 2013), né di BNP Paribas, che si limita a gestire il fondo, in applicazione dei menzionati artt.1, 22, 36 del D.Lgs. n.58 del 1998; che pertanto i suddetti beni restano in proprietà di CNPR.

Orbene giova evidenziare, in relazione alla menzionata CNPR, a fronte della sua avvenuta trasformazione in associazione, ex D.Lgs. n.509 del 1994 e valorizzando, quali indici rilevatori, tra gli altri, la vigilanza ministeriale sulla stessa, il controllo successivo sulla gestione della medesima esercitato dalla Corte dei Conti (entrambi previsti nell'art.3 del D.Lgs. n.509 del 1994), la sua funzione previdenziale ed assistenziale, nonché l'obbligatorietà dell'iscrizione da parte dei Ragionieri e Periti commerciali e della contribuzione da parte degli stessi, ex art.1 del D.Lgs. n.509 del 1994, che trattasi di soggetto di natura sostanzialmente pubblica (cfr. Cons. Stato, VI, n.6014 del 2012).

Ammettendo quindi che trattasi di Soggetto pubblico, impegnato nella fase di dismissione di beni pubblici (siccome in titolarità dello stesso), occorre far riferimento alla previsione di cui all'art.119, comma 1c c.p.a. (che supera la disposizione di cui all'art.1, comma 38 della Legge n.243

del 2004, con cui si sottraeva, tra l'altro, la fase della dismissione riferita agli enti di cui al D.Lgs. n.509 del 1994 alla disciplina contenuta nel D.Lgs. 104 del 1996), laddove assoggetta a rito giurisdizionale speciale, tra gli altri, i ricorsi avverso i "provvedimenti" relativi alle procedure di dismissione di beni pubblici; ordunque ne consegue, in combinato disposto con l'art.133 c.p.a., ove non è prevista per la suddetta materia un'ipotesi di giurisdizione esclusiva, che il Giudice amministrativo ha giurisdizione di legittimità sulle impugnazioni dei cennati "provvedimenti".

In proposito va ribadito che il punto centrale della presente controversia è rappresentato dal prezzo di compravendita del bene ed in particolare dai criteri di sua determinazione, che sono fissati dalla legge, ex art.3 del D.L. n.351 del 2001 (conv. in Legge n.410 del 2001), con richiamo al prezzo corrente di mercato effettivamente praticato per le stesse unità immobiliari, diminuito del 30%; che pertanto il prezzo è fissato in assenza di qualsivoglia valutazione e/o decisione di carattere discrezionale che involga la considerazione di interessi prettamente pubblici, se non ad una corretta valutazione dell'immobile, interesse comune a qualsiasi altro venditore privato; che quindi la controversia ha ad oggetto meri atti negoziali, sprovvisti di natura provvedimentoale; che pertanto la risoluzione della causa comporta la cognizione di una posizione di diritto soggettivo, con giurisdizione appartenente al Giudice ordinario (cfr. art.11 c.p.a. e già art.59 Legge n.69 del 2009 e Corte Cost. n.77 del 2007); che dunque ed in ultimo risultano inconferenti i richiami effettuati dalla parte ricorrente allo spartiacque rappresentato dalla stipula del contratto per la giurisdizione del Giudice amministrativo rispetto a quella del Giudice ordinario, atteso che nel caso di specie l'offerta di vendita è indirizzata direttamente al

conduttore dell'immobile, senza espletamento di alcuna previa procedura ad evidenza pubblica.

Restano assorbite per difetto di rilevanza le rimanenti eccezioni di rito.

Sussistono giusti motivi per compensare le spese di giudizio tra le parti.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, dichiara inammissibile il ricorso n.7684/2013 indicato in epigrafe.

Compensa le spese di giudizio tra le parti.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 2 aprile 2014 con l'intervento dei magistrati:

Franco Bianchi, Presidente

Silvio Lomazzi, Consigliere, Estensore

Emanuela Loria, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 11/07/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)